Ismail bin Mat Isa @ Cha dan satu lagi lwn Abdolah bin Cha dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — SAMAN PEMULA NO PA-24NCVC-649-09 TAHUN 2020
AZIZAN MD ARSHAD PK
11 JANUARI 2023

Undang-Undang Tanah — Kepentingan serentak — Penamatan kepunyaan bersama — Permohonan untuk menamatkan ketuanpunyaan bersama dan pecahbahagian hartanah — Sama ada responden kedua boleh diwakili — Sama ada pemilikan bersama atas tanah hendaklah dipecahbahagian — Sama ada pecahbahagian adalah wajar dan geran individu boleh dikeluarkan — Sama ada responden kedua dan kesepuluh telah diprejudiskan — Kanun Tanah Negara s 145

Ini adalah satu permohonan oleh pemohon melalui saman pemula di bawah s 145 Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk menamatkan ketuanpunyaan bersama hartanah di Lot 3076 dan Lot 984 ('hartanah') dan pecahbahagian (membelahbahagikan) hartanah tersebut. Lain-lain pemilik atau responden (kecuali responden kedua ('R2') dan responden kesepuluh ('R10')) adalah tidak relevan untuk dinyatakan kerana mereka tidak memasukkan kehadiran atau sebarang afidavit dalam prosiding ini. Hanya R2 melalui wakil benefisiari dan R10 sahaja yang memasukkan kehadiran dan menentang kepada permohonan ini. Tindakan lain-lain responden tersebut menunjukkan mereka tidak berniat untuk mencabar permohonan ini. Bantahan awal telah dibangkitkan oleh pemohon berkaitan dengan locus atau hak wakil R2. Ini adalah kerana tiada pentadbir harta pesaka atau wakil bagi pihak R2 ('si mati') yang dilantik dalam tindakan ini oleh waris-waris si mati secara sah untuk tindakan ini di mahkamah. Anak kepada si mati, Norela bt Arshad ('Norela') telah bertindak mewakili R2 atas kapasiti sebagai benefisiari. Afidavit yang difailkan juga atas kapasiti sebagai wakil benefisiari kepada harta R2 (setelah kematian R2 semasa prosiding ini). Permohonan pecah sempadan dan pembahagian lot ini pernah dibuat oleh pemohon di Pejabat Tanah dan Daerah, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang dan telah ditolak kerana tidak mendapat persetujuan daripada pemilik berdaftar yang lain. Pihak-pihak telah gagal untuk berbincang berkaitan hal ini. Oleh itu, permohonan ini oleh pemohon.

Diputuskan, membenarkan permohonan tanpa kos:

(1) Norela tidak mempunyai locus untuk membuat afidavit atau mewaklili harta pesaka si mati tanpa ada perlantikan atau surat kuasa untuk berbuat

demikian. Juga tidak ada sebarang permohonan daripada Norela untuk kebenaran tersebut daripada mahkamah. Maka tiada sebarang afidavit bantahan daripada pihak yang sah bagi mewakili R2 di hadapan mahkamah. Selain itu, afidavit yang dideposkan oleh Norela adalah cacat kerana isi kandungan yang dinyatakan adalah sebahagian daripadanya adalah dengar cakap. Keterangan dengar cakap tersebut mengandungi pendapat daripada pihak ketiga tidak dinyatakan punca atau tanpa mendedahkan sumber dakwaan tersebut. Ini adalah jelas amat bertentangan dengan A 41 Keadah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'). Sebahagian daripada kenyataan dengar cakap dalam afidavit tersebut juga mengandungi 'lanjutan keterangan dengar cakap' bahawa bantahan ini dibuat bagi pihak responden-responden yang lain yang langsung tidak ada penglibatan dalam membantah permohonan ini. Tiada juga sebarang bukti atau kebenaran bertulis yang diberikan oleh lain-lain responden bagi Norela berbuat demikian bagi pihak mereka dalam membantah permohonan ini. Oleh itu, adalah jelas bahawa afidavit Norela adalah cacat dan tidak mempunyai kuatkuasa (lihat perenggan 16, 18–19 & 24).

(2) Mahkamah mempunyai kuasa untuk mempertimbangkan permohonan ini selaras dengan bidang kuasa di bawah s 145 KTN. Oleh itu, mahkamah mempunyai kuasa untuk pecah sempadan dan pecah bahagian (lihat perenggan 28 & 31).

(3) Persoalan sama ada pecahbahagian dan geran individu wajar atau adil untuk permohonan ini dibenarkan merupakan budi bicara mahkamah untuk menilainya berdasarkan kepada afidavit-afidavit yang difailkan. Pecahbahagian ini adalah wajar dan sekiranya dibenarkan maka geran atau hakmilik individu boleh dikeluarkan kepada kesemua responden dalam permohonan ini (lihat perenggan 32).

(4) Cadangan pemohon akan mengakibatkan kesan kepada akses sedia ada kepada R2 dan juga melibatkan rumah R10. Namun pembinaan rumah tersebut telah dibuat sejak sekian lama dan ketika ianya dibuat, R10 sewajarnya telah mengambilkira hak pemilik yang lain agar tidak melebihi bahagian sepatutnya. Pemohon telah cuba untuk menyelesaikan perkara ini dengan kesemua responden tetapi gagal. Namun setelah pemohonan ini dibuat di mahkamah hanya R2 dan R10 sahaja masih terus membantah cadangan tersebut. Berdasarkan kepada A 28 k 3C(3) KKM, memandangkan lain-lain responden telah gagal untuk mengemukakan keterangan balasan melalui afidavit terhadap afidavit sokongan pemohon, oleh itu mereka menerima cadangan pemohon. Kesemua pemilik berdaftar telah diserahkan dengan cadangan tersebut dan mendapatkan maklumbalas mereka (lihat perenggan 39–42).

(5) Cadangan akses boleh dibincangkan dengan mengambilkira keadaan sebenar tanah tersebut. Pemohon telah mengemukakan cadangan dengan akses yang munasabah yang adil kepada semua pihak, dan bukan hanya kepada R2 dan R10. Cadangan oleh wakil R2 adalah tidak bersesuaian kerana tidak dinyatakan secara skala sebenar ditanah tersebut. Cadangan pemohon adalah munasabah dan membolehkan akses keluar masuk kepada R2 kepada tanah miliknya dan tidak terjejas (lihat perenggan 46).

(6) Berkenaan bantahan R10, cadangan oleh pemohon adalah lebih adil kerana ianya tidak menyebabkan lot-lot atau petak-petak yang akan dibahagikan menjadi bersegi yang ketara atau bentuk yang 'hodoh' berbanding cadangan wakil R2 yang tidak lengkap dan tidak mengikut skala di tanah sebenar serta tidak mengambilkira rumah R10. Berkaitan bantahan bahawa permohonan ini tidak boleh dibuat bersekali ianya tidak berasas kerana walaupun dibuat bersekali namun relif yang dipohon adalah secara khusus kepada lot tersebut. Ianya wajar dibuat bersekali kerana terdapat pertindihan hakmilik pemohon di dalam kedua-dua lot dan sesuai dibuat bersekali di mana hak R10 dan lain-lain responden dapat ditentukan dalam satu pecahbahgian. Tiada juga syarat bawah s 145 KTN bahawa permohonan bagi lot yang berbeza tidak dapat didengar serentak. Selain itu, mahkamah tidak dapat menerima pernyataan berkaitan responden lain yang dibuat oleh R10 dalam afidavit yang dideposkan kerana ia adalah 'dengar cakap' dan tidak dijelaskan daripada manakah kuasa dan sumber tersebut diperolehi. Oleh itu, tidak timbul prejudis kepada R2 dan R10. Di peringkat ini mahkamah tidak mempunyai budi bicara untuk mengarahkan pewujudan hak akses tersebut kerana ia jelas merupakan budi bicara penuh pentadbir tanah (lihat perenggan 51, 54, 57, 61 & 66).

[English summary

This was an application by the applicant through an originating suit under s 145 of the National Land Code ('the NLC') to terminate the co-proprietorship of properties in Lot 3076 and Lot 984 ('the properties') and for partition (divide) the properties. The other owners or respondents (except the second respondent ('R2') and the tenth respondent ('R10')) were irrelevant to be mentioned as they did not enter an appearance or any affidavit in this proceeding. Only R2 through the representative of the beneficiary and R10 entered appearance and opposed to this application. The actions of the other respondents showed that they did not intend to challenge this application. A preliminary objection was raised by the applicant in relation to the locus or representative rights of R2. This was because there was no estate administrator or representative on behalf of R2 ('the deceased') appointed in this action by the heirs of the deceased legally for this action in court. The deceased's daughter, Norela bt Arshad ('Norela') had acted to represent R2 in the capacity

as beneficiary. The affidavit filed was also in capacity as representative beneficiary to R2's estate (after R2's death during this proceeding). The application for subdivision and partition of these lots was made by the applicant at the Land and District Office, Seberang Perai Utara, Penang, and was rejected because it did not get the consent of the other registered owner. The parties had failed to discuss this matter. Hence, this application by the applicant.

Held, allowing the application without costs:

(1) Norela did not have the locus to make an affidavit or represent the estate of the deceased without an appointment or power of attorney to do so. Nor was there any application from Norela for that permission from the court. Thus, there was no affidavit in opposition from the legal party to represent R2 before the court. In addition, the affidavit filed by Norela was flawed because the contents stated were part of hearsay. The hearsay testimony contained opinions from third parties without specifying the cause or without disclosing the source of the allegations. This was clearly contrary to O 41 of the Rules of Court 2012 ('the ROC'). Part of the hearsay statement in the affidavit also contains 'further hearsay evidence' that this objection was made on behalf of the other respondents who had absolutely no involvement in objecting to this application. There was also no evidence or written permission given by other respondents for Norela to do so on their behalf in objecting to this application. Therefore, it was clear that Norela's affidavit was defective and had no force (see paras 16, 18–19 & 24).

(2) The court had the authority to consider this application in accordance with the jurisdiction under s 145 of the NLC. Therefore, the court had the power for subdivision and partition (see paras 28 & 31).

(3) The question of whether partition and individual grants were reasonable or fair for this application to be allowed was the discretion of the court to evaluate it based on the affidavits filed. This partition was appropriate and if allowed then grants or individual titles could be issued to all respondents in this application (see para 32).

(4) The applicant's proposal would result in an impact on the existing access to R2 and also involved R10's house. However, the construction of the house had been done for a long time and when it was done, R10 should have taken into account the rights of the other owners so as not to exceed their due share. The applicant had tried to resolve this matter with all the respondents but had failed. However, after this application was made in court, only R2 and R10 continued to object to the proposal. Based on O 28 r 3C(3) of the ROC, since the other respondents had failed to submit counter evidence through affidavits to the applicant's supporting affidavit, therefore they accepted the applicant's proposal. All registered

owners have submitted the proposal and their feedback sought (see paras 39–42).

(5) Access proposals could be discussed taking into account the actual condition of the land. The applicant had submitted a proposal with reasonable access that was fair to all parties, and not just to R2 and R10. The proposal by the representative of R2 was not appropriate because it was not specified in the actual scale of the land. The applicant's proposal was reasonable and allowed R2 to access in and out to his land and was not affected (see para 46).

(6) Regarding R10's objection, the proposal by the applicant was fairer because it did not cause the lots or parcels to be divided into significant square or 'ugly' shapes compared to the proposal of R2's representative which was incomplete and not according to scale on the land real and not taking into account the house R10. Regarding the objection that this application could be made all at once, it was unfounded because even though it was made all at once, the relief requested was specifically for the lots. It should be done at once because there was overlap of the applicant's ownership rights in both lots and it was suitable to be done at once where the rights of R10 and other respondents could be determined in one partition. There was also no condition under s 145 of the NLC that applications for different lots could not be heard simultaneously. In addition, the court could not accept the statement related to the other respondent made by R10 in the affidavit filed because it was 'hearsay' and it was not explained where the authority and source was obtained from. Therefore, there was no prejudice to R2 and R10. At this stage the court had no discretion to order the creation of the right of access as it was clearly the sole discretion of the land administrator (see paras 51, 54, 57, 61 & 66).]

Kes-kes yang dirujuk

Al Rashidy bin Kassim & Ors v Rosman bin Roslan [2007] 4 MLJ 297, MP (dirujuk)

Asiah bte Abdul Manap & Anor v Capital Insurance Bhd [1998] 4 MLJ 361, MP (dirujuk)

Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 627; [1992] 1 CLJ Rep 14, MA (dirujuk)

Chio Tan Seng & Ors v Chong Chai Huat & Ors [1997] MLJU 348, MT (dirujuk)

Datin Sohaila binti Adom (wakil diri bagi Adom bin Haji Ma'adil, simati) v Einstein Tay [2016] MLJU 1650; [2016] 1 LNS 522, MR (dirujuk)

Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212; [1979] 1 LNS 18, PC (dirujuk)

Gan Hay Chong v Slow Klan Yuh & Anor [1975] 1 MLJ 41 (dirujuk)

Gurbachan Singh s/o Bagawan Singh & Anor v Vellasamy s/o Pennusamy & Ors

and other applications [2012] 2 MLJ 149; [2012] 2 CLJ 663, MP (dirujuk)
Han Euu Tiam v Phang Kui Fatt & Ors [1999] 4 MLJ 683; [1999] 2 MLRH 156, MT (dirujuk)
Kamariyah binti Sudin (sebagai wakil diri kepada Mat Jusoh bin Sudin) dan lain-lain lwn Marudin bin Abdullah (sebagai wakil diri kepada Abdullah bin Saamah) [2018] MLJU 1420; [2018] 1 LNS 1492, MT (dirujuk)
Klasari Sdn Bhd & Ors v Chan Kwong Chee [2017] MLJU 224, MT (dirujuk)
Kordial Kor d/o Kundang Singh v EC Controlled Demolition Sdn Bhd & Ors [2002] 7 MLJ 386, MT (dirujuk)
Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors [1991] 3 MLJ 439; [1991] 3 CLJ Rep 73, MT (dirujuk)
Narayani Sivaprakasapillai (sebagai wasi dan pemegang amanah harta pusaka Vijayalakshmi Sivaprakasapillai, si mati) v Yogalukshmy Ponnambalam (didakwa sebagai wasi bagi estet Gassinather Gangaser Ponnambalam, si mati) [2020] MLJU 2628, MT (dirujuk)
Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd [1995] 1 MLJ 281; [1995] 1 CLJ 609; [1995] 1 MLRA 48, MR (dirujuk)
Ong Chin Hai & Anor v Ong Hoo See & Ors [2022] 5 MLJ 690; [2022] 7 CLJ 852, MR (diikut)
S Subramaniam & Ors v Inderjit Kaur d/o Karnail Singh & Anor [1997] 3 MLJ 366; [1997] 3 CLJ 746, MT (dirujuk)
See Hwee Hock lwn See Ah Meng dan lain-lain [2017] MLJU 1936; [2017] 1 LNS 1878, MT (dirujuk)
Sholehan bt Abdullah @ Ahmad dan lain-lain lwn Mohd Nasir bin Abdul Manaf dan lain-lain [2021] MLJU 1498; [2021] 1 LNS 1266, MT (dirujuk)
Spicon Products Sdn Bhd v Tenaga Nasional Bhd & Anor [2022] 2 MLJ 721; [2022] 1 LNS 339, MP (dirujuk)
T Ibrahim T Baharom dan yang lain v Shabudin Md Saad [2014] 1 LNS 770, MT (dirujuk)
Tan Soo Bing & Ors v Tan Kooi Fook [1996] 3 MLJ 547, FC (refd)
Thiruchelvasegaram a/l Manickavasegar v Mahadevi a/p Nadchatiram [2000] 5 MLJ 465, MT (dirujuk)
Vadivelu a/l Palanisamy v M Radhakrishnan [1995] MLJU 44; [1996] 1 CLJ 224, MT (dirujuk)
Yap Lai Yoke v Chin Fook Wah & connected case [1984] 2 MLJ 274; [1984] 1 CLJ Rep 452, MP (diikut)
Young Yean Chin & Ors v Quek Yak Kang & Ors [2016] MLJU 1737; [2016] 6 CLJ 860, MR (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 102
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 15 k 7(2), A 28 k 3C(3), A 41, A 41 kk 4, 5(1), A 89
Kanun Tanah Negara ss 6(1)(c), (1)(e), 140, 141, 141A, 142, 145, 145(1), 343(1), (1)(b), 388(1), (2), 390, 390(3), 418, Bahagian 28, Bab

2, Borang 9B
Perlembagaan Persekutuan perkara 13

Lim Ping Kok (CL Teh & Lim) bagi pihak plaintif.
Noor Siham bt Hashim (Rosidi Mustafa & Harryzan) bagi pihak defendan pertama, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh, kelapan, kesembilan dan ke-11.
Sumarni bt Saad @ Othman (Subra, Sumarni & Assoc) bagi pihak defendan kesepuluh.

Azizan Md Arshad PK:

PENGENALAN

[1] Dalam kes ini permohonan telah dibuat oleh pemohon (lampiran 1) di bawah s 145 Kanun Tanah Negara ('KTN'). Mahkamah ini pada 7 Disember 2022 telah membenarkan permohanan ini tanpa kos. Pihak-pihak dalam rayuan ini dirujuk sebagaimana mereka di peringkat Mahkamah Tinggi.

Merujuk kepada notis rayuan ini yang bertarikh 4 Januari 2023, mahkamah ini mengambil maklum bahawa pihak perayu telah membuat penambahan kepada notis rayuan dengan memasukkan 'waris-waris' yang sah kepada si mati Arshad bin Md Isa 'tanpa sebarang kebenaran untuk pindaan kepada pihak responden kedua dalam tindakan asal di mahkamah sebelum ini'. Isu berkaitan 'waris-waris yang sah' juga merupakan salah satu isu dalam kes ini yang telah diputuskan oleh mahkamah ini. Mahkamah ini berpendapat adalah tidak wajar pihak perayu dengan sengaja melangkaui peruntukan sedia ada dan meminda kapasiti pihak perayu mengikut kehendak mereka. Namun mahkamah ini tidak akan mengulas ketidakpatuhan ini dan terpulang kepada pihak-pihak untuk berhujah lanjut di peringkat rayuan kelak.

[2] Permohonan adalah bagi perintah berikut:

(a) kebenaran kepada pemohon untuk membuat permohonan ini;

(b) hakmilik bersama (*co-proprietorship*) antara pemohon dan responden pertama sehingga kesembilan bagi hartanah yang dikenali sebagai GM1441, Lot 3076, Mukim 02, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang, ditamatkan (*terminated*); dan

(c) pemohon dan responden pertama sehingga kesembilan supaya diletakhakkan kepada setiap pemilik pemunya bersama itu, di bawah satu hakmilik berasingan iaitu Plot 1 bagi pemohon dan Plot 2 bagi responden pertama sehingga kesembilan (seperti dalam Pelan Pecahan Bahagian bertarikh 4 Ogos 2020 yang dilampirkan sebagai Lampiran A,

suatu bahagian tanah yang luasnya berkadar seberapa hamper dengan bahagiannya yang tak dipecahkan dalam seluruh tanah itu (seperti dalam Lampiran B);

(d) responden pertama sehingga kesembilan yang berhasrat untuk berterusan menjadi tuan punya bersama yang lagi satu, atau yang mana-mana berkenaan supaya terletakhak kepada tuan punya bersama itu, di bawah suatu hakmilk berasingan, suatu bahagian tanah yang luasnya berkadar seberapa hampir dengan bahagiannya yang tak dipecahkan dalam seluruh tanah itu seperti di dalam Lampiran B;

(e) Pentadbir Tanah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang dan pihak berkuasa yang berkaitan diperintahkan membatalkan GM1441, Lot 3076, Mukim 02, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang, dengan serta merta mengeluarkan Hak Milik Asal dan Pecahan Bahagian bagi Plot 1 dan Plot 2 di Lampiran A dan supaya supaya terletak hak (*vests*) pada pemohon dan responden pertama sehingga kesembilan dengan pemilikan-pemilikan seperti berikut dalam Lampiran B;

(f) hak milik bersama (*co-proprietorship*) antara pemohon dan responden pertama, kedua, kelima, keenam, kesepuluh dan ke-11 bagi hartanah yang dikenali sebagai GM144, Lot 984, Mukim 02, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang ditamatkan (*terminated*);

(g) pemohon dan responden pertama, kedua, kelima, keenam, kesepuluh dan ke-11 supaya diletakhakkan kepada setiap pemilik pemunya bersama itu, di bawah satu hakmilik berasingan iaitu Petak 2 bagi pemohon dan Petak 1 bagi responden pertama, kedua, kelima, keenam, kesepuluh dan ke-11 (seperti dalam Pelan Pecahan Bahagian bertarikh 14 September 2020 yang dilampirkan sebagai Lampiran C; suatu bahagian tanah yang luasnya berkadar seberapa hampir dengan bahagiannya yang tak dipecahkan dalam seluruh tanah itu seperti dalam Lampiran D; dan

(h) responden pertama, kedua, kelima, keenam, kesepuluh dan ke-11 yang berhasrat berterusan untuk menjadi tuan punya bersama, supaya terletak hak kepada tuan punya bersama yang lagi satu itu, di bawah suatu hakmilik berasingan, suatu bahagian tanah yang luasnya berkadar seberapa hampir dengan bahagiannya yang tak dipecahkan dalam seluruh tanah itu seperti dalam Lampiran D;

(i) Pentadbir Tanah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang dan pihak berkuasa yang berkaitan diperintahkan membatalkan GM144, Lot 984, Mukim 02, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang, dengan serta merta mengeluarkan Hak Milik Asal dan Pecahan Bahagian bagi Petak 1 dan Petak 2 di Lampiran C dan supaya terletak hak (*vests*) pada pemohon dan responden pertama, kedua, kelima, keenam, kesepuluh dan ke-11 dengan pemilikan-pemilikan seperti berikut dalam Lampiran D;

(j) kos ini dibayar oleh responden-responden; dan

(k) lain-lain perintah/relif yang difikirkan sesuai oleh mahkamah ini.

KERTAS-KERTAS KAUSA

[3] Pihak-pihak telah memfailkan kertas kausa, berikut bagi permohonan ini:

(a) saman pemula bertarikh 22 September 2020 (lampiran 1);

(b) afidavit sokongan bertarikh 14 Ogos 2020 yang diikrarkan oleh pemohon (lampiran 2);

(c) afidavit jawapan yang diikrarkan oleh responden ke 10 (R10) bertarikh 11 November 2020 (lampiran 10);

(d) afidavit jawapan responden kedua (R2) bertarikh 19 November 2020 (lampiran 12);

(e) afidavit jawapan responden kedua (R2) bertarikh 8 Disember 2020 (lampiran 15);

(f) afidavit balasan I pemohon bertarikh 15 Disember 2020 (lampiran 16);

(g) afidavit jawapan II responden kedua (R2) bertarikh 12 Januari 2021 (lampiran 18);

(h) afidavit jawapan responden ke-10 (R10) bertarikh 1 Februari 2021 (lampiran 19); dan

(i) afidavit tambahan responden kedua (R2) bertarikh 30 November 2022 (lampiran 40).

ISU-ISU

[4] Mahkamah telah melihat dan meneliti semua isu yang dibangkitkan dan mendapati isu berikut adalah isu-isu yang perlu diputuskan dalam permohonan ini seperti mana dibangkitkan oleh kedua-dua pihak pemohon dan responden kedua dan kesepuluh (di dalam kes ini, pihak responden ke sepuluh tidak membuat rayuan). Isu-isu tersebut dinyatakan di bawah ini:

(a) sama ada pemilikan bersama atas tanah tersebut hendaklah dipecahbahagian;

(b) sekiranya dibenarkan, adakah wajar dipecahbahagian dan geran individu dikeluarkan;

(c) sama ada responden kedua dan kesepuluh diprejudis;

(d) sama ada responden kedua (si mati) boleh diwakili oleh anak si mati dan mempunyai kapasiti untuk mengikrarkan afidavit untuk dan bagi pihak si mati; dan

(e) sama ada responden kedua hanya boleh diwakili oleh wakil sah yang dilantik oleh wakil peribadi.

Dalam beberapa perkara yang berkaitan mahkamah ini akan juga merujuk kepada hujahan R10 dan afidavit berkaitan kerana hujahan R10 berkait rapat dan menyokong R2 di dalam isu-isu tertentu.

LATARBELAKANG KES

[5] Ini adalah merupakan satu permohonan oleh plaintif melalui saman pemula di bawah s 145 KTN untuk menamatkan ketuanpunyaan bersama hartanah di bawah hakmilik GM1441, Lot 3076, Mukim 02, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang ('Lot 3076') dan GM144, Lot 984, Mukim 02, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang ('Lot 984') ('hartanah tersebut') dan pecahbahagian (membelahbahagikan) hartanah tersebut.

[6] Permohonan ini melibatkan dua lot dan berdasarkan pemilikan sedia ada hartatanah antara pemohon, R2 dan R10 adalah seperti berikut:

(a) keluasan bahagian tanah kepunyaan masing-masing adalah seperti berikut:

(i) pemohon (si mati):

(1) Lot 3076: 1/2 bahagian (*share*) dan 31/1152 bahagian (*share*) Lot 984: 31/144

(ii) R2 (si mati):

(1) Lot 3076: 11489/92160 bahagian (*share*) dan 87/4608 bahagian (*share*); dan

(2) Lot 984: 31/144 bahagian (*share*).

(iii) R10:

(1) Lot 3076: tiada berkaitan; dan

(2) Lot 984: 31/288 bahagian (*share*).

(b) untuk rekod berdasarkan kepada hakmilik sedia ada lain-lain pemilik berdaftar hartanah tersebut adalah seperti berikut:

(i) Lot Lot 3076: pemohon, R1 sehingga responden 9 (R9); dan

(ii) Lot 984: pemohon, R1, R2, responden 6 (R6), responden 7 (R7), responden 10 (R10) dan responden 11 (R11).

[7] Pada peringkat ini isu berkaitan dengan lain-lain pemilik atau responden (kecuali wakil R2 dan R10) adalah tidak relevan untuk dinyatakan kerana mereka tidak memasukkan kehadiran atau sebarang afidavit dalam prosiding ini didengar di Mahkamah Tinggi. Hanya R2 melalui wakil benefisiari dan R10 saja yang memasukkan kehadiran dan menentang kepada permohonan ini. Tindakan lain-lain responden tersebut, tanpa sebarang kehadiran dan juga memfailkan sebarang afidavit bantahan, memberikan gambaran bahawa mereka tidak membantah kepada permohonan ini. Mahkamah menerima pakai hujahan peguam pemohon yang bijaksana bahawa ini menunjukkan mereka tiada berniat untuk mencabar permohonan ini. Sehubungan dengan fakta ini, mahkamah hanya akan melihat kepada bantahan yang difailkan oleh wakil benefisiari R2 dan R10.

[8] Bantahan awal telah dibangkitkan oleh pemohon berkaitan dengan locus atau hak wakil R2. Ini adalah kerana tiada pentadbir harta pesaka atau wakil bagi pihak si mati yang dilantik dalam tindakan ini oleh waris-waris si mati secara sah untuk tindakan ini di mahkamah. Dalam permohonan ini, anak kepada si mati, Norela bt Arshad ('Norela') telah bertindak mewakili R2 atas kapasiti sebagai benefisiari. Afidavit yang difailkan juga atas kapasiti sebagai wakil benefisiari kepada harta R2 (setelah kematian R2 semasa prosiding ini). Dalam masa yang sama, pemohon juga semasa kes ini masih belum diselesaikan dan telah meninggal dunia dan permohonan telah dibuat bagi menggantikan si mati (pemohon) dengan pentadbir harta si mati dan telah memperolehi perintah tersebut daripada mahkamah ini pada 13 Oktober 2022.

[9] Permohonan pecah sempadan dan pembahagian lot ini pernah dibuat oleh pemohon di Pejabat Tanah dan Daerah, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang dan telah ditolak pada 27 Mei 2019 kerana tidak mendapat persetujuan daripada pemilik berdaftar yang lain. Pihak-pihak telah gagal untuk berbincang berkaitan hal ini. Terdapat juga pertikaian yang serius di mana terdapat laporan-laporan polis berkaitan hartanah tersebut telah dibuat dan pertelingkahan ini telah berpanjangan dan berterusan sehingga sekarang. Setelah gagal menyelesaikannya di Pejabat Tanah, maka pertikaian ini, telah dibawa ke mahkamah ini untuk penyelesaian.

ANALISA KES DAN DAPATAN MAHKAMAH

[10] Memandangkan isu locus dan kuasa untuk mengikrarkan afidavit ini menjadi isu kepada bantahan terhadap permohonan ini, mahkamah telah meminta peguam pemohon dan peguam wakil R2 yang bijaksana untuk

berhujah atas isu ini terlebih dahulu. Ini adalah kerana sekiranya mahkamah bersetuju dengan hujahan pemohon kesannya adalah seolah-olah tiada afidavit bantahan daripada wakil R2 telah difailkan.

[11] Peguam R2 yang bijaksana telah bergantung kepada A 41 k 5(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') untuk menghujahkan bahawa Norela adalah anak kepada si mati dan mempunyai pengetahuan berkaitan dengan tanah ini dan boleh membuat afidavit bagi benefisiari yang lain. Dalam afidavit-afidavit yang difailkan Norela telah menyatakan bahawa beliau telah diberikan kuasa oleh waris adik-beradik (atau benefisiari) yang lain untuk membuat afidavit ini bagi pihak kepentingan R2 dalam tindakan ini.

[12] Peguam pemohon yang bijaksana pula berhujah, bahawa Norela tidak mempunyai *locus* kerana afidavit yang diikrarkannya adalah jelas bagi pihak waris-waris si mati dan bukan bagi harta pesaka R2 itu sendiri. Peguam pemohon yang bijaksana berhujah tiada kuasa yang diberikan kepada Norela untuk membawa tindakan ini bagi pihak harta pesaka si mati. Maka afidavit yang diikrarkan adalah tidak boleh diterima oleh mahkamah kerana dideposkan oleh pihak yang tidak mempunyai *locus.* Dalam kes ini adalah jelas bahawa, wakil R2 membuat afidavit bagi menjawab tindakan ini atas kapasiti sebagai waris atau benefisiari sahaja dan bukan selaku wakil harta pesaka si mati.

[13] Bagi sesuatu tindakan dimulakan atau dipertahankan oleh R2 adalah terletakhak di bawah A 15 k 7(2) KKM 2012. Norela juga dalam tindakan ini tidak pernah membuat permohonan kepada mahkamah untuk menggantikan R2. Juga tiada bukti di dalam afidavit bahawa surat kuasa mentadbir bagi harta pesaka R2 telah dibuat atau telah diperolehi. Adalah jelas bahawa Norela ini tidak mempunyai *locus* untuk mengikrarkan afidavit dalam kes ini.

[14] Mahkamah ini juga melihat kepada kes *Al Rashidy bin Kassim & Ors v Rosman bin Roslan* [2007] 4 MLJ 297 yang mana dalam kes tersebut, tiada surat kuasa mentadbir dikeluarkan, namun mahkamah memutuskan perayu mempunyai *locus* kerana terdapat keadaan yang mendesak. Dalam kes *Al Rashidy* terdapat isu berkaitan dengan dakwaan bahawa tanah yang dipertikaikan tersebut telah dipindahmilik secara frod. Mahkamah mengambilkira dan memutuskan isu kemungkinan berlaku pemindahan harta tersebut kepada pihak ketiga adalah keadaan luarbiasa yang memerlukan tindakan segera walaupun kuasa mentadbir harta pesaka tidak dikeluarkan lagi semasa tindakan dimulakan. Atas isu 'keadaan khas yang luarbiasa' tersebut mahkamah membenarkan perayu menjadi pihak walaupun tiada kuasa mentadbir.

Dalam kes *Al Rashidy* mahkamah memutuskan seperti berikut:

(2) In deciding whether the plaintiffs had the locus standi or not in instituting the present action, it was necessary to determine the nature of their claim. The special circumstances which entitled a beneficiary to commence an action against a third party should not be confined solely to cases where a personal representative had defaulted in recovering the property of the estate. All the circumstances of the case ought to be considered by the court in arriving at a just result (see paras 9, 18); *Wong Moy (Administratrix of the Estate of Theng Chee Khim, (deceased) v Soo Ah Choy* [1996] 3 SLR 398 and *Joseph Hayim Hayim & Anor v Citibank NA & Anor* [1987] AC 730 referred.

(3) The suit sought a declaration that the respondent had obtained the title to the land through fraud. The question that the court ought to ask itself was whether the appellants had locus standi to institute an action seeking such declaratory relief. The action sought to regain land from a party who had by fraudulent means transferred the land to himself. The respondent had also entered upon the land and damaged the property. *If the land is sold to a third party the land may be lost forever. The appellants had to act fast in order to protect and preserve the estate of the deceased. Thus, there existed special circumstances for the plaintiffs qua beneficiaries to commence a legal action against the respondent for the purpose of protecting and preserving the assets of the estate* (see paras 11, 19–20).

[15] Isu berkaitan *locus* ini juga dibincangkan dalam kes *Asiah bte Abdul Manap & Anor v Capital Insurance Bhd* [1998] 4 MLJ 361 yang memutuskan bahawa:

(1) The retainer of a solicitor terminates upon the death of his client. *This principle applies to a plaintiff who dies in the course of an action and no representative of the deceased plaintiff ratifies or renews the retainer of the solicitor acting for the latter. The court, therefore, could not allow the action or proceedings to continue. Further, although there was no personal representative during the appeal before the Court of Appeal in the present case, someone interested could and had to be made a party to represent the estate of the deceased for the purpose of the appeal and a consequential order for leave to carry on the appeal obtained. The omissions rendered the proceedings before the Court of Appeal defective* (see pp 368H, 369F and 370H-I).

(2) Rule 41 of the Rules of the Court of Appeal 1994 provides for reconstitution of an appeal in the event of certain changes affecting a party, whether on death or affecting the interest or liability of a party. It does not become abate by reason of death alone. *The personal representative or any person interested must apply for a substitution order or an order to carry on the proceedings. In the present case, an application for substitution was made to the Court of Appeal but no order was granted thereunder, resulting in the hearing of the appeal and the grant of the order setting aside the summary judgment in proceedings where a properly constituted respondent was wanting and the appellant's counsel was acting on a retainer that had lapsed on his client's death.* When the appellant's counsel submitted at the hearing, there was no properly constituted party on whose behalf he could act and what he did in the Court of Appeal was without any proper mandate or instructions. As such, the proceedings that took place in the Court of Appeal were irregular, and they together with the order made therein on the same day should be set aside (see p 372CF);

Daimler Co Ltd v Continental Tyre and Rubber Co (Great Britain) Ltd [1916] 2 AC 307 followed. (Penekanan ditambah.) A

[16] Atas isu ini sahaja, jelaslah Norela tidak mempunyai *locus* untuk membuat afidavit atau mewaklili harta pesaka si mati tanpa ada perlantikan atau surat kuasa untuk berbuat demikian. Ini adalah jelas daripada afidavit yang difailkan. Tidak ada langsung didalam afidavit bahawa Norela ini dalam proses untuk memohon surat kuasa mentadbir bagi pesaka si mati. Adalah jelas bahawa Norela tidak pada bila-bila masa ingin berbuat demikian. Juga tidak ada sebarang permohonan daripada Norela untuk kebenaran tersebut daripada mahkamah ini. Berdasarkan isu ini sahaja, maka tiada sebarang afidavit bantahan daripada pihak yang sah bagi mewakili R2 di hadapan mahkamah. Permohonan ini boleh dibenarkan terhadap R2. Dalam kes *Gan Hay Chong v Slow Klan Yuh & Anor* [1975] 1 MLJ 41, diputuskan seperti berikut: B C

> The rules are there to be followed and they may be relaxed in the interest of justice only if sufficient cause is shown. The procedural handmaid cannot, without good reason, come to the rescue of slow-moving litigants and their legal advisers. D

[17] Namun mahkamah ini, berpandangan sekiranya mahkamah ini sebaliknya, mendapati ianya merupakan isu teknikal dan menerima afidavit tersebut sebagai afidavit yang boleh dirujuk dan memutuskan Norela sebagai wakil kepada R2, maka bantahan tehadapa afidavit tersebut boleh ditolak dan permohonan ini boleh diteruskan atas merit berdasarkan kandungan afidavit wakil R2 (lampiran 12, 15, 18 dan 40). E F

[18] Mahkamah sekarang menilai kesemua kandungan afidavit yang dideposkan oleh Norela tersebut. Dalam kes ini, mahkamah melihat isi kandungan tersebut dan mendapati afidavit tersebut adalah cacat dari segi kandungannya. Ini adalah kerana isi kandungan yang dinyatakan adalah sebahagian daripadanya adalah dengar cakap. Namun mahkamah ini, masih boleh menerima keterangan dengar cakap sekiranya dinyatakan sumbernya walaupun ianya daripada pihak ketiga. Namun dalam kes ini keterangan dengar cakap tersebut mengandungi pendapat daripada pihak ketiga tidak dinyatakan punca atau tanpa mendedahkan sumber dakwaan tersebut. Ini adalah jelas amat bertentangan dengan A 41 KKM 2012. G H

[19] Sebahagian daripada kenyataan dengar cakap dalam afidavit tersebut juga mengandungi 'lanjutan keterangan dengar cakap' bahawa bantahan ini dibuat bagi pihak responden-responden yang lain yang langsung tidak ada penglibatan dalam membantah permohonan ini. Dalam kes ini selain daripada R2, hanya R10 sahaja yang memfailkan afidavit bantahan terhadap permohonan ini. Ini bermakna sembilan daripada sebelas responden-responden, iaitu majoriti pemilik bersama tanah ini tidak membantah kepada permohonan ini. Bagaimanakah Norela boleh I

menyatakan bahawa beliau diberikan kebenaran untuk menyatakan bantahan bagi pihak responden-responden yang lain dan menimbulkan isu yang di luar daripada pengetahuannya tanpa sebarang kuasa untuk berbuat demikian. Tiada juga sebarang bukti atau kebenaran bertulis yang diberikan oleh lain-lain responden bagi Norela berbuat demikian bagi pihak mereka dalam membantah permohonan ini.

[20] Mahkamah ini tidak bertujuan untuk memberikan ulasan kepada setiap penyataan dan kandungan afidavit yang dibuat bagi pihak ketiga tersebut yang juga kononnya 'mempunyai kepentingan'. Ini kerana, telah terbukti bahawa Norela tidak mempunyai hak untuk membuat afidavit bagi pihak-pihak lain kecuali bagi pihak R2 sahaja, dan hanya atas kapasiti sebagai wakil benefisiari sahaja. Terdapat juga pada pengakhiran afidavit bertarikh 2 Januari 2012 (lampiran 18) dan 30 November 2023 (lampiran 40) di mana Norela secara nyata menegaskan bahawa 'saya adalah R2', ini adalah bertentangan sama sekali dengan fakta bahawa beliau hanyalah wakil benefisiari sahaja dan bukan pentadbir pesaka yang sah atau R2 yang dinamakan.

[21] Adalah menjadi prinsip perundangan bahawa kecacatan sesuatu afidavit, boleh ditolak oleh mahkamah. Terdapat kes-kes yang telah diputuskan berkaitan kecacatan afidavit ini. Dalam kes: *Chio Tan Seng & Ors v Chong Chai Huat & Ors* [1997] MLJU 348 diputuskan bahawa:

> Now, it is trite law that affidavits may generally contain only such facts as the deponent is able of his own knowledge to prove; but in interlocutory proceedings like the present case, an affidavit sworn for the purpose of being used in interlocutory proceedings may contain statements of information or belief with the sources and grounds thereof. It is natural that the source of information and belief must be given (*Re JL Young Manufacturing Co Ltd, Young v JL Young Manufacturing Co Ltd* (1900) 2 Ch 753 (CA); and *Lumley v Osborne* (1901) 1 KB 532).

[22] Dalam kes *Klasari Sdn Bhd & Ors v Chan Kwong Chee* [2017] MLJU 224, diputuskan bahawa:

> I am of the view the affidavits filed by the plaintiffs are defective and ought not to be admitted. Although the defendant did not object to the affidavits, the defendant's failure to object to inadmissible evidence, does not admit such evidence (*Syarikat Jengka Sdn Bhd v Abdul Rashid bin Harun* [1981] 1 MLJ 201; [1980] 1 LNS 125).

[23] Dalam kes *Han Euu Tiam v Phang Kui Fatt & Ors* [1999] 4 MLJ 683; [1999] 2 MLRH 156, memutuskan bahawa:

> Finally, I shall deal with Encik Sebastian's (counsel for the applicant) oral application for leave to use the defective affidavit pursuant to A 41 k 4, as I have

mentioned earlier Encik Rozilan objects to this oral application on the ground that the learned counsel for the plaintiff/applicant should not have made this application at the eleventh hour when notice of the preliminary objection had been given several days before the hearing. He submits that, in any case, there should have been a formal application filed well before today's hearing. I uphold this objection. This last-minute oral application is yet another example of lip service application of the rules of procedure. I agree that if Encik Sebastian is serious about invoking r 4, there should have been a proper formal application made at the earliest opportunity. Of course, needless to say, whether he would have successful in his application, had there been one made, is another matter.

[24] Berdasarkan kepada isu tersebut adalah jelas bahawa afidavit Norela juga adalah cacat dan tidak mempunyai kuatkuasa.

Dalam kes *Thiruchelvasegaram a/l Manickavasegar v Mahadevi a/p Nadchatiram* [2000] 5 MLJ 465, diputuskan seperti berikut:

I did say that if an affidavit is irregular in form, the court may give leave for that affidavit to be filed or used in evidence under O 41 r 4 of the RHC. But in the context of the present case, the irregularity was not in regard to the form but rather in regard to the substance of the matter. I venture to add that an irregularity of an affidavit in regard to its substance can never be cured under O 2 r 1 of the RHC. The cases of *BSN Merchant Bank Bhd v Perikanan LKPP Fort Sdn Bhd* 2(1) Mallal's Digest (4th Ed, 2001 Reissue) at para 129); and *Koh Ah Ba @ Khaw Theng Sneah & Anor (as the executors of the estate of Tan Boey Kee, deceased) v Khau Si Moi & Anor* 2(1) Mallal's Digest (4th Ed, 2001 Reissue) at para 128) were of no help to the plaintiff at all because these cases spoke of breaches in the affidavits which were mere irregularities in its forms or were considered to be curable under O 2 r 1 of the RHC.

(Sila lihat juga kes *Kordial Kor d/o Kundang Singh v EC Controlled Demolition Sdn Bhd & Ors* [2002] 7 MLJ 386).

[25] Walaupun wakil R2 tidak dapat diterima afidavitnya, namun mahkamah ini masih perlu menilai permohonan ini sama ada wajar atau tidak dibenarkan. Ini adalah menjadi tanggungjawab mahkamah dan tidak hanya membenarkan sebarang permohonan yang bertentangan dengan undang-undang walaupun sekiranya tiada bantahan daripada wakil R2. mahkamah ini mesti menilai keseluruhan alasan permohonan ini dan juga mengambilkira bahawa terdapat satu lagi afidavit bantahan terhadap permohonan ini yang difailkan oleh R10. Ini adalah kerana pemohon masih perlu membuktikan permohonannya kerana beban pembuktian masih terletak kepada beliau di bawah s 102 Akta Keterangan 1950.

[26] Dalam kes *Narayani Sivaprakasapillai (sebagai wasi dan pemegang amanah harta pusaka Vijayalakshmi Sivaprakasapillai, si mati) v Yogalukshmy*

Ponnambalam (didakwa sebagai wasi bagi estet Gassinather Gangaser Ponnambalam, si mati) [2020] MLJU 2628. YA Hashim Hamzah Hakim Mahkamah Tinggi (pada masa itu), memutuskan bahawa:

> No further emphasis should be given to the importance of expert evidence by a qualified and practising land surveyor and valuer to assist the court in deciding whether to allow or disallow an application under s 145 of the NLC. Again, I express my agreement with Wong Kian Kheong J in *Moo Hon Yee v S Abdul Rahman Pak Shaik Abdul Kader* where further down the judgment, the following was observed:
>
> > (4) to assist the court to decide whether to allow a s 145 application and if so, which consequential order should be made, *an applicant has the evidential burden under s 102 of the Evidence Act 1950* ('the EA') to adduce expert evidence from a qualified and practising land surveyor (surveyor) and valuer because ... (Penekanan ditambah.)

[27] Sekarang mahkamah melihat kepada isu-isu lain yang berkaitan dengan R2 dan R10 yang telah dibangkitkan.

Sama ada pemilikan bersama atas tanah tersebut hendaklah dipecahbahagian

[28] Mahkamah ini mempunyai kuasa untuk mempertimbangkan permohonan ini selaras dengan bidang kuasa di bawah s 145 Kanun Tanah Negara ('KTN') yang diperturunkan seperti berikut:

> (1) Where, in the case of any land vested in co-proprietors —
>
> (a) Any of the co-proprietors will neither join in, nor consent to the making of, an application for partition under this Chapter; or
>
> (b) by reason of the operation of paragraph 136(1) (f) (as applied by section 141), partition of the land between all of the co-proprietors is incapable of being approved under this Chapter, the Court, subject to and in accordance with the provisions of any law for the time being in force relating to civil procedure, may, on the application of any of the co-proprietors, make such order as it may think just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated.
>
> (2) Without prejudice to the generality of the power conferred by subsection (1), the Court may on any application under that subsection order —
>
> (a) that, subject to the making between the coproprietors of such payments as the Court may consider equitable having regard to the comparative values of the individual portions thereby proposed, any application for partition made by one or more of the co-proprietors in the terms specified in the order shall be deemed for the purposes of this Chapter to have been made by them all;

(b) that the undivided share of an of the coproprietors be transferred on the terms specified in the order to the other co-proprietors, or to an of them; or

(c) that the land be sold.

[29] Mahkamah ini mempunyai bidang kuasa untuk berbuat demikian. Terdapat kes-kes yang telah diputuskan terdahulu yang menjadi panduan mahkamah ini.

Di dalam kes *Young Yean Chin & Ors v Quek Yak Kang & Ors* [2016] MLJU 1737; [2016] 6 CLJ 860, Mahkamah Rayuan telah memutuskan:

> Under s 145 of the NLC, the court is empowered with a discretion to order the partition of any land owned under a co-proprietorship or to make any order that the court thinks just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated. This provision is available to any of the co-proprietors who wanted to terminate the proprietorship but is facing a problem when any of the coproprietors will neither join in nor consent to the making of the application for partition of jointly owned by them as in the case before us.

Ong Chin Hai & Anor v Ong Hoo See & Ors [2022] 5 MLJ 690; [2022] 7 CLJ 852:

> (1) Section 145(1) of the NLC is available to any of the co-proprietors in a jointly owned land who want to terminate their co-proprietorship if any of the co-proprietors will neither join in nor consent to the making of the application for partition of the land or if the application for the partition of the land is incapable of being approved under ss 136(1)(f) and 141 of the NLC. In such application, the court has the discretion to order the partition of the land or to make any order that the court thinks just to enable the co-proprietorship to be terminated, including to order for the land to be sold (paras 14 & 15).

[30] Keputusan dalam kes *Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors* [1991] 3 MLJ 439; [1991] 3 CLJ Rep 73 telah memberikan tafsiran kepada seksyen ini dengan pandangan berikut:

> In my view, too, a co-proprietor having the majority share in a piece of land thus is not barred from applying to the Hight Court under sub-s (1) of s 145 to have the co-proprietorship terminated and the land partitioned under sub-s (2) of s 145 on the general ground that a co-proprietor will not join in nor consent to the making of an application for partition. There is no refence in any Part of Chapter 2 of Part 9 of the Code, a chapter dealing with partition of lands, that in respect of a co-proprietor holding the majority share in a piece of and he must apply to the Land Administrator for partition under s 145 before he applies to the High Court.

[31] Dalam kes *Datin Sohaila binti Adom (wakil diri bagi Adom bin Haji Ma'adil, simati) v Einstein Tay* [2016] MLJU 1650; [2016] 1 LNS 522, prinsip dalam kes *Ku Yan Ku bte Abdullah* di atas telah dirujuk dan disahkan dan

Mahkamah Rayuan memutuskan:

> We therefore agree with the view of the learned High Court judge in the case of K*u Yan bte Ku Abdullah*:
>
> (a) that s 141A did not compel a co-proprietor holding the major share in a piece of land to apply to the land administrator for approval to partition the land;
>
> (b) that s 141A was merely a permissive section; and
>
> (c) that a co-proprietor having the major share in a piece of land is not barred from applying to the High Court.
>
> Under sub-s 145(1) to have the co-proprietorship terminated and the land partitioned on the general ground that a co-proprietor will not join in nor consent to the making of an application for partition.

Kesimpulannya mahkamah ini mempunyai kuasa untuk pecah sempadan dan pecah bahagian.

Sekiranya dibenarkan, adalah wajar dipecahbahagian dan geran individu dikeluarkan

[32] Dalam kes ini persoalan seterusnya adalah sama ada pecahbahagian dan geran individu wajar atau adil untuk permohonan ini dibenarkan. Ini merupakan budibicara mahkamah untuk menilainya berdasarkan kepada afidavit-afidavit yang difailkan.

Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Gurbachan Singh s/o Bagawan Singh & Anor v Vellasamy s/o Pennusamy & Ors and other applications* [2012] 2 MLJ 149; [2012] 2 CLJ 663 telah merujuk dan menerima pakai dictum Lord Diplock di dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212; [1979] 1 LNS 18 yang memutuskan seperti berikut:

> Thus, there is a conflict of evidence on affidavits whether the Chairman of the Panel did leave the bench. In resolving this issue, we are guided by the observation of Lord Diplock in *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212; [1979] 1 LNS 18, where at p 217 His Lordship said:
>
> > Although in the normal way it is not appropriate for a judge to attempt to solve conflicts of evidence on affidavit, this does not mean he is bound to accept uncritically, as raising a dispute of fact which calls for further investigation, every statement on an affidavit however equivocal, lacking in precision, inconsistent with undisputed contemporary documents or other statements by the same deponent, or inherently improbable in itself it maybe. It making such an order on the application as he 'may think just' the judge is vested with a discretion which he must exercise judicially. It is for him to determine in the first instance whether statements contained in affidavits that are relied upon as raising a conflict of evidence upon a relevant fact have sufficient prima facie plausibility to merit further investigation as to their truth.

(Sila rujuk juga kes *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 627; [1992] 1 CLJ Rep 14).

Kesimpulannya pecahbahagian ini adalah wajar dan sekiranya dibenarkan maka geran atau hakmilik individu boleh dikeluarkan kepada kesemua responden dalam permohonan ini.

Sama ada responden kedua dan kesepuluh telah diprejudiskan?

[33] Di bawah KTN, undang-undang berkaitan penamatan kepunyaan bersama dan pecah bahagian tanah dengan nyata dicatatkan dan diperuntukkan di dalam Bab 2; Pecah Bahagian Tanah di Bahagian Sembilan berkaitan Pecah Sempadan, Pecah-Bahagian dan Penyatuan.

[34] Jika dilihat, s 140 KTN memperuntukkan kuasa kepada Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah untuk memecah bahagi tanah milik yang dipegang oleh dua atau lebih pemilik supaya terletakhak setiap tuan punya di bawah satu hakmilik berasingan. Panduan dan syarat bagi kelulusan apabila permohonan pecah-bahagian ini dibuat, telah diperuntukkan di bawah s 141 KTN yang, antara lain, mensyaratkan tiap-tiap seorang dari tuan punya bersama itu telah sama ada menyertai, atau memberi keizinan bagi pembuatan, permohonan untuk kelulusannya.

[35] Permohonan ini hanya dapat dibenarkan oleh mahkamah ini sekiranya pra-syarat dalam s 141 KTN telah dipatuhi oleh pemohon. Di dalam kes di hadapan mahkamah ini sekarang, isu sama ada pemohon telah berjaya menunjukkan kepada mahkamah pra-syarat utama bagi mahkamah melaksanakan budi bicara iaitu mana-mana dari tuan punya bersama (iaitu kesemua responden), sama ada tidak akan menyertai atau tidak memberi keizinan bagi pembuatan, satu permohonan untuk pecah-bahagian secara khususnya ke atas cadangan di Lampiran A, B, C dan D. Ini adalah kerana permohonan telah dibuat di Pejabat Tanah dan ianya ditolak kerana tiada persetujuan dari kesemua pemilik bersama.

[36] Di bawah s 141A KTN (Pindaan) 2008, berdasarkan pindaan yang telah diwujudkan, ianya adalah bertujuan bagi membenarkan mana-mana tuan punya bersama tanah memohon untuk memecah bahagikan tanah tanpa mengambil kira nisbah bahagiannya.

[37] Apa-apa permohonan untuk kelulusan sepertimana yang diperuntukkkan di bawah s 142 KTN, hendaklah dibuat secara bertulis kepada Pentadbir Tanah dalam Borang 9B yang perlu disertai dengan:

(a) *fee* yang ditetapkan;

(b) pelan tanah menurut skala yang cukup untuk memuaskan hati Pentadbir Tanah mengenai semua butir pecah bahagian;

(c) kelulusan atau keizinan yang dikehendaki di bawah s 6(1)(c);

(d) semua keizinan bertulis yang dikehendaki di bawah s 6(1)(e); dan

(e) keizinan bertulis mengenai permohonan oleh mana-mana tuan punya tanah yang tidak menyertainya, dengan syarat bahawa dalam kes permohonan di bawah s 141A, keizinan tersebut tidak dipayahkan.

[38] Di dalam kes kita ini, ianya dilakukan oleh pemohon dan tidak dinafikan oleh wakil benefisiari R2 dan R10 dan ianya telah gagal kerana R2 dan R10 telah membantah pada ketika itu. Atas kegagalan tersebut, pemohon telah memohon kepada mahkamah ini di bawah s 145 KTN untuk mahkamah ini menamatkan kepunyaan bersama serta memecah bahagian. Ini adalah selaras dengan kes *T Ibrahim T Baharom dan yang lain v Shabudin Md Saad* [2014] 1 LNS 770, yang jelas memutuskan bahawa mahkamah mempunyai budi bicara untuk membenarkan permohonan penamatan hakmilik bersama bergantung kepada peruntukan s 145 KTN.

[39] Di dalam menentang cadangan dalam lampiran A sehingga D (seperti dilampiran), wakil benefisiari R2 dan R10 membangkitkan isu bahawa pecahbahagian dan pemberian hakmilik individu ini memberi kesan kepada akses terutama bagi R2 dan kesan atas rumah-rumah yang telah didirikan, termasuklah rumah R10. Tidak dapat dinafikan bahawa secara amnya mahkamah ini bersetuju bahawa cadangan tersebut akan mengakibatkan kesan kepada akses sedia ada kepada R2 dan juga melibatkan rumah R10. Namun mahkamah mendapati bahawa pembinaan rumah tersebut telah dibuat sejak sekian lama dan ketika ianya dibuat, R10 sewajarnya telah mengambilkira hak pemilik yang lain agar tidak melebihi bahagian sepatutnya.

[40] Mahkamah mendapati juga pemohon telah cuba untuk menyelesaikan perkara ini dengan kesemua responden tetapi gagal. Pemohon juga telah mengemukakan cadangan sepertimana di lampiran A sehingga D kepada kesemua responden dan mereka membantah semasa siasatan di pejabat tanah. Namun setelah pemohonan ini dibuat di mahkamah ini hanya R2 dan R10 sahaja masih terus membantah cadangan tersebut. Seperti dinyatakan sebelum ini, majoriti pemilik bersama kepada tanah ini tidak memfailkan afidavit bantahan di rahkamah. Lain-lain responden yang tidak membantah adalah dianggap telah bersetuju.

[41] Berdasarkan kepada A 28 k 3C(3) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM 2012'), memandangkan lain-lain responden telah gagal untuk mengemukakan keterangan balasan melalui afidavit terhadap afidavit sokongan pemohon, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam pemohon

yang bijaksana dan membuat kesimpulan bahawa mereka menerima cadangan pemohon (sila rujuk kes *Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ 281; [1995] 1 CLJ 609; [1995] 1 MLRA 48). A

[42] Mahkamah berpuas hati bahawa kesemua pemilik berdaftar telah diserahkan dengan cadangan tersebut dan mendapatkan maklumbalas mereka. Kesemua responden berhak di sisi undang-undang untuk dimaklumkan dan diberi kesempatan untuk mempertimbangkan cadangan pemohon. Kesannya, R2 dan R10 telah membantah atas ketidaksesuaian akses serta kebimbangan mereka bahawa pecahbahagian tersebut akan menyebabkan sebahagian daripada rumah mereka terpaksa diroboh atau tiada lagi akses kepada tanah mereka. B C

[43] Merujuk kepada kes *See Hwee Hock lwn See Ah Meng dan lain-lain* [2017] MLJU 1936; [2017] 1 LNS 1878, telah diputuskan seperti berikut: D

> [78] Mahkamah berpandangan kerisauan yang ditimbulkan oleh defendan kedua mengenai bangunan sedia ada yang dikatakan didirikan oleh beliau yang melangkaui Lot 11474 akan dirobohkan oleh pihak berkuasa kerana ia akan memasuki tanah rezab adalah akibat daripada perbuatan defendan kedua sendiri. E
>
> [79] Mahkamah mendapati defendan kedua adalah merupakan the 'author of his own misfortune' terhadap permasalahan yang dibangkitkan oleh beliau. Sekiranya SD2 mematuhi undang-undang dan tidak mendirikan bangunan-bangunan yang melangkaui dan menceroboh sempadan lot 11474, permasalahan ini tidak akan timbul. F
>
> [80] Sayugia diingatkan, mahkamah telahpun membuat dapatan fakta bahawa semasa lot asal 383 dipecahkan kepada dua lot 11473 dan Lot 11474 hanya terdapat sebuah bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan defendan kedua (SD2) iaitu di Lot 11473. Penambahan bangunan-bangunan yang ada di Lot 11473 tersebut yang melangkaui lot sempadan 11474 adalah dibuat oleh defendan kedua tanpa mendapat kebenaran pemilik-pemilik tanah Lot 11474. G
>
> [81] Defendan kedua dalam keterangannya sendiri telah bersetuju bahawa kesemua bangunan yang dibina adalah bangunan sementara dan tidak memperolehi kelulusan daripada mana-mana pihak berkuasa. H

[44] Dalam kes kita sekarang, R2 dan R10 seharusnya sedar bahawa mereka hanya berhak kepada bahagian mereka sahaja dan tidak boleh melangkaui sempadan atau bahagian tanah pemilik yang lain. Ini adalah prinsip perundangan yang mantap dan telah disahkan di dalam kes *Yap Lai Yoke v Chin Fook Wah & connected case* [1984] 2 MLJ 274; [1984] 1 CLJ Rep 452 di mana Mahkamah Persekutuan telah menyatakan: I

> on the other hand, the court must also protect other owners of land who had done no wrong and whose land for no reason were encroached upon.

[45] Bagi isu akses yang ditimbulkan, cadangan pemohon telah mengambil kira laluan sedia ada untuk terus dijadikan akses atau memberikan akses baharu di bahagian yang tidak mengganggu bahagian kesemua responden yang lain terutama dalam menjaga susut nilai berkaitan tanah akibat daripada akses tersebut. Juga telah diambil kira akses atau simpanan jalan tanah rezab hakmilik kerajaan negeri atau agensi persekutuan. Cadangan jalan tersebut juga telah dibincangkan namun tidak dipersetujui oleh R2 kerana mereka inginkan akses mengikut kehendak mereka sahaja sedangkan responden-responden lain yang juga di dalam radius yang sama dengan R2 dan R10 tidak memfailkan sebarang bantahan sedangkan mereka juga menggunakan akses yang sedia ada buat masa ini. Walaupun setiap orang berhak untuk membuat bantahan, namun mahkamah juga harus melihat kepada hak pemohon dan responden-responden lain, tidak semata-mata mengikut kehendak R2 dan R10 sahaja. Kepentingan kesemua pemilik tanah bersama wajar dipertimbangkan.

[46] Mahkamah berpandangan bahawa cadangan akses ini boleh dibincangkan dengan mengambilkira keadaan sebenar tanah tersebut. Semasa pendengaran permohonan ini, mahkamah telah memberikan peluang pihak-pihak untuk berbincang dan kemukakan semula cadangan terhadap akses. Pemohon telah mengemukakan cadangan dengan akses yang munasabah yang pada pandangan mahkamah adalah adil kepada semua pihak sebenarnya, dan bukan hanya kepada R2 dan R10. Cadangan oleh wakil R2 (seperti dalam lampiran E-L) adalah tidak bersesuaian kerana tidak dinyatakan secara skala sebenar ditanah tersebut. Tiada perincian berkaitan keluasan tanah yang diminta untuk bahagian jalan serta jajaran sebenar dengan skala. Pelan yang disediakan oleh pemohon adalah pelan yang telah dibuat oleh juru ukur yang bertauliah berbanding pelan oleh R2 yang tidak lengkap. Namun begitu, mahkamah ini tidak menolak secara mentah-mentah cadangan R2 tersebut. Mahkamah masih juga menilai cadangan R2 tersebut dan mendapati cadangan pemohon, bagi pandangan mahkamah adalah munasabah dan membolehkan akses keluar masuk kepada R2 kepada tanah miliknya dan tidak terjejas. Apa yang perlu dibuat ialah menyesuaikannya dengan topografi tanah dan kedudukan rumah-rumah sedia ada semasa proses pecahbahagian dilaksanakan kelak.

[47] Dalam kes *Kamariyah binti Sudin (sebagai wakil diri kepada Mat Jusoh bin Sudin) dan lain-lain lwn Marudin bin Abdullah (sebagai wakil diri kepada Abdullah bin Saamah)* [2018] MLJU 1420; [2018] 1 LNS 1492, memutuskan:

> [43] Berdasarkan otoriti-otoriti tersebut dan s 145 KTN, mahkamah bersetuju bahawa, plaintif dibenarkan untuk membuat permohonan ini secara terus ke mahkamah dan tanpa perlu membuat permohonan ke Pejabat Tanah terlebih dahulu.

[44] Seterusnya sama ada pelan cadangan pecah bahagian yang disediakan oleh Jurukur Ramadhan iaitu Jurukur bertauliah (No. Fail: JR/HM/14/2012) adalah adil dan bersesuaian mengikut syer dan milikan berdaftar plaintif-plaintif serta Arwah Mat Jusoh bin Sudin dan Arwah Abdullah bin Saamah ke atas Hartanah tersebut, mahkamah berpendapat pelan cadangan plaintif untuk pecahbahagi Hartanah tersebut (eks P7 @ ms 22 Ikatan B) adalah suatu cadangan yang terbaik dengan mengambilkira keluasan berdasarkan pemilikan berdaftar pihak-pihak sebagaimana di dalam geran. Lebih-lebih lagi tiada sebarang cadangan balas yang disediakan oleh jurukur berlesen yang dilantik oleh pihak defendan dikemukakan.

[45] Sebaliknya, mahkamah berpendapat di dalam kes ini, pelan cadangan yang dikemukakan oleh defendan (D16) bukanlah satu pelan yang terbaik yang berupaya mengambil kira kepentingan semua pihak. Ini adalah kerana antara lain, jika dilihat di petak 2 tidak terdapat cadangan untuk akses. Malahan pelan cadangan tersebut juga bukan disediakan oleh Jurukur bertauliah dan ianya tidak menyatakan dengan jelas berapakah jumlah bahagian tanah iaitu keluasan petakpetak yang dicadangkan. Oleh itu, adalah sukar untuk mahkamah membuat penilaian ke atasnya, jika dibandingkan dengan pelan cadangan plaintif di eksh P7, yang disediakan oleh Juruukur Bertauliah. Mahkamah berpendapat P7 adalah lebih jelas, adil, sesuai dan berpendapat ianya merupakan cadangan yang terbaik untuk kesemua pihak.

[48] Malahan semasa di dalam mahkamah, pemohon juga telah membuat tawaran untuk menggantikan semula keluasan tanah yang dijadikan jalan atau akses dengan keluasan yang sama kepada R2.

Cadangan pemohon ini adalah munasabah serta adil namun tidak dipersetujui oleh wakil R2. Namun wakil R2 memilih untuk tetap dengan cadangan mereka yang asal dan rela untuk menerima keputusan mahkamah akibat daripada konflik yang berpanjangan sebelum ini. Namun dalam masa yang sama mereka sedar kemungkinan mereka akan menjadi seperti pepatah melayu 'orang tamak selalu rugi'. Dalam kes ini juga pemohon telah mengemukakan cadangan pelan jalan yang dengan kedudukan dan lebih yang munasabah untuk laluan ke tanah R2 (lampiran H pada bahagian yang bertanda). Berdasarkan fakta kes, laluan yang sebenarnya diinginkan oleh wakil R2 bukanlah sebagai laluan utama untuk ke rumah beliau tetapi merupakan jalan untuk ke kebun. Sekiranya tawaran tersebut diterima maka, akses ke kebun tersebut dapat dibuat tanpa mengganggu atau melintasi tanah pemilik lain. Namun R2, tidak bersetuju malahan meletakkan pelbagai alasan dan syarat yang pada pandangan mahkamah adalah 'keterlaluan' dengan mengambilkira keseluruhan tawaran yang telah dibuat oleh pemohon.

[49] Akses yang diinginkan oleh wakil R2 tersebut lebih kepada akses kepada kebun dan bukan kepada akses untuk ke rumah beliau. Yang lebih menghairankan mahkamah, semua cadangan wakil R2 lebih kepada 'gangguan' kepada tanah milikan bersama orang lain dan dalam masa yang sama 'mengelak' daripada akses tersebut dibuat di atas tanah beliau sendiri.

Berdasarkan cadangan pelan yang dikemukakan, sememangnya terdapat laluan alternatif yang boleh dibuat oleh wakil R2 ke kebun beliau tetapi tidak ingin berbuat demikian. Wakil R2 di dalam afidavitnya bertarikh 12 Januari 2022 dalam perenggan 30–31 dengan jelas hanya bimbang kepada akses Plot 2 tersebut dan akhirnya menyerahkan kepada mahkamah untuk menentukan pelan mana yang lebih sesuai untuk proses pecahbahagian ini dibuat. Jelaslah daripada afidavit wakil R2 tersebut, mereka tidak menentang sepenuhnya permohonan ini.

[50] Mahkamah ini terpanggil untuk merujuk kepada kes *Vadivelu a/l Palanisamy v M Radhakrishnan* [1995] MLJU 44; [1996] 1 CLJ 224 Hakim Abdul Hamid Embong (YA pada ketika itu) berkata:

> ... David SY Wong in his book Tenure and Land Dealings in the Malay States ... at p 207 he said:
>
> > ... With the rapid increase of the areas of land granted for rubber planting, an amendment was introduced in 1909 to then existing Land Enactment, 1903, which grafted an implied condition to 'every title to land other than land situated within the boundaries of a township or village' (whether granted prior or subsequent to the amendment) to the effect that a right of way could be created over any such land by the Collector upon the claim and in favour of the owner or occupier of any adjacent or contiguous land 'to facilitate his access to the nearest public road.
>
> This situation persists until today, more so in the face of rapid land developments and alienations. In my judgment, to hold that this right of way should not be created in favour of the respondent due to the alleged existence of the north and south access roads here would not only be against the weight of evidence in favour of its creation but also against public policy and the interest of the occupiers of the lands in the vicinity. *The respondent here has also agreed to surrender part of his Lot 2420 for the creation of this right of way, thus extending the reserve road southward. This I feel is not only a noble cause on his part but also necessary in the interest of the landowners in the vicinity.* (Penekanan ditambah.)

[51] Selanjutnya mahkamah turut meneliti kesan kepada bantahan R10 dan memberikan pertimbangan ke atas bentuk tanah selepas ianya dibahagikan bagi memastikan bahawa tanah tersebut masih mempunyai nilai potensi dan nilai pasaran pada masa hadapan. Mahkamah ini juga mempertimbangkan sama ada pecahbahagian ini akan memaksa R10 merobohkan rumahnya. Ini penting dan pada pandangan mahkamah cadangan oleh pemohon tersebut adalah lebih adil kerana ianya tidak menyebabkan lot-lot atau petak-petak yang akan dibahagikan menjadi bersegi yang ketara atau bentuk yang 'hodoh' berbanding cadangan wakil R2 yang tidak lengkap dan tidak mengikut skala di tanah sebenar serta tidak mengambilkira rumah R10. Pelan tersebut tidak menyeluruh sepertimana pelan oleh pemohon yang tidak hanya menumpukan kepada kepentingan R2 dan R10 sahaja tetapi juga lain-lain responden.

Cadangan wakil R2 adalah tidak lengkap dan kemungkinan akan membentuk tanah 'bersegi-kotak 'yang ketara dan akan turut menjejaskan akses masuk R2 yang sedia ada ke dalam lot yang dicadangkan ke atasnya. Pada keseluruhan juga nanti, akan memberikan kesan kepada lain-lain Responden termasuklah akses dan rumah R10 secara am.

[52] Bagi R10 pula, kebimbangan tersebut adalah tidak berasas kerana sekiranya mana-mana bahagian rumah terkesan, maka pemohon hendaklah membayar pampasan. Dan ini juga telah diakui oleh pemohon di dalam hujahan mereka akan hak dan kemungkinan ini akan berlaku. Namun, semasa pendengaran, pemohon juga telah mengatakan bahawa ini telah dan akan diambilkira semasa proses pecahbahagian dilakukan nanti. Pada peringkat ini, permohonan ini adalah untuk pecahbahagian dan bukan permohonan untuk mengarahkan R10 mengosongkan rumah atau premis mereka. Pemohon walaupun diberikan kebenaran oleh mahkamah ini, tidak boleh senang hati atau sesuka hati membuat pecahbahagian sebegitu sahaja dan tanpa sebarang pampasan sekiraya dapat dibuktikan kelak oleh R10.

[53] Pada peringkat ini, mahkamah tidak akan cuba untuk pra-lihat fakta berkaitan pemilikan kosong atau perobohan rumah R10 tersebut kerana ia melibatkan proses yang berasingan daripada permohonan ini. R10 juga tidak menentang sepenuhnya permohonan ini tetapi lebih kepada memerlukan jaminan bahawa rumah R10 tidak terjejas. Berdasarkan kepada pelan cadangan tersebut, adalah jelas bahawa isu yang ditimbulkan R10 sememangnya dalam pengetahuan pemohon dan berjanji ianya akan dielakkan kerana mereka juga sedar akan kemungkinan melibatkan kos dan pampasan yang perlu dibayar kepada R10. Namun sekiranya tindakan lanjut ingin dibuat, terdapat proses yang berbeza dan pihak-pihak akan didengar terlebih dahulu. Pada peringkat ini harus dibezakan permohonan dibawah s 145 KTN ini dengan proses pemilikan kosong seperti di bawah A 89 KKM 2012, misalnya.

[54] Berkaitan bantahan bahawa permohonan ini tidak boleh dibuat bersekali ianya tidak berasas kerana, walaupun dibuat bersekali, namun relif yang dipohon adalah secara khusus kepada lot tersebut. Perintah yang diberikan adalah secara jelas untuk bahagian tanah melibatkan R2 dan R10 berdasarkan kedudukan rumah mereka di dalam cadangan pelan tersebut. Semasa pecahbahagian dan pemberian geran individu, geran dan segala proses yang berkaitan akan dibuat semula oleh pentadbir tanah termasuk juga berkaitan pendaftaran setelah pecah sempadan tersebut dibuat. Adalah jelas ianya wajar dibuat bersekali kerana terdapat pertindihan hakmilik pemohon di dalam kedua-dua lot dan sesuai dibuat bersekali di mana hak R10 dan lain-lain responden dapat ditentukan dalam satu pecahbahgian. Bantahan R10 kepada pelan yang dikemukakan oleh pemohon tanpa ada cadangan balas daripada mereka. Tiada juga syarat bawah s 145 KTN bahawa permohonan bagi lot

yang berbeza tidak dapat didengar serentak.

[55] Berkaitan cadangan pelan oleh pemohon, tiada sebarang pelan daripada R10 yang dikemukakan. Di dalam kes *T Ibrahim T Baharom dan yang lain v Shabudin Md Saad* [2014] 1 LNS 770 mahkamah memutuskan seperti yang berikut:

> [26] Peguam defendan yang terpelajar telah menimbulkan rasa tidak puas hati defendan berkaitan cadangan pelan pecah bahagian yang didakwanya tiada jalan akses keluar masuk. Seterusnya faktor kelebaran sungai yang jauh lebih besar dibahagian yang dicadangkan kepada defendan apabila diteliti pelan pecah bahagian (eksh 'TS2').
>
> [27] *Mahkamah ini tidak bersetuju dengan alasan-alasan yang dibangkitkan oleh defendan bagi membantah permohonan plaintif-plaintif. Defendan sepatutnya mengemukakan pelan cadangan pecah bahagian beliau sendiri bagi menunjukkan di bahagian mana 1/2 bahagian hartanah yang beliau hendak memilikinya.* (Penekanan ditambah.)

[56] Namun dalam kes di hadapan mahkamah ini menegaskan bahawa, walaupun tidak terdapat cadangan balasan daripada R10, mahkamah masih mengambilkira bantahan tesebut dan membuat perbandingan dengan pelan yang dikemukakan oleh pemohon. Tidak bermakna bantahan R10 ditolak semata-mata kerana ketiadaan pelan atau cadangan balasan.

[57] Dalam isu berkaitan R10 ini juga, pihak responden lain yang berada di dalam lot tersebut juga tidak membantah kepada permohonan ini. Atas alasan ini, mahkamah tidak dapat menerima pernyataan berkaitan lain-lain responden yang dibuat oleh R10 dalam afidavit yang dideposkan kerana ia adalah 'dengar cakap' dan tidak dijelaskan daripada manakah kuasa dan sumber tersebut diperolehi seperti mana yang telah dinyatakan terdahulu dan mahkamah ini tidak bercadang untuk mengulanginya. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam pemohon yang bijaksana dan membuat kesimpulan bahawa mereka menerima cadangan pemohon (sila rujuk kes *Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ 281; [1995] 1 CLJ 609; [1995] 1 MLRA 48).

[58] Dalam kes *Young Yean Chin & Ors v Quek Yak Kang & Ors* [2016] MLJU 1737; [2016] 6 CLJ 860, mahkamah memutuskan bahawa:

> (2) An affidavit by a deponent who is a plaintiff or defendant in any proceeding made on his or her behalf and on behalf of any co-plaintiff or co-defendant as the case may be must show that the deponent is authorised to affirm the affidavit on behalf of the co-plaintiff or co-defendant. An affidavit is a sworn statement that consists of averments of facts or otherwise which may be used as evidence of the matters deposed in the affidavit. The deponent of the affidavit must be able to prove the matters that he or she had averred in the affidavit (para 19).

(3) *To depose and affirm an affidavit on behalf of another and to be authorised to depose and affirm an affidavit on behalf of oneself as well as on behalf of the other party were two different things. The first defendant herein merely affirmed the affidavit in reply on behalf of the other defendants but he was not authorised to do so. Therefore, the trial judge was right not to rely on the affidavit. Without the affidavit in reply, there was no evidence for the trial judge to consider in answer to the plaintiffs' application. Thus, it was not quite accurate to say that the trial judge had failed to give sufficient judicial appreciation of the evidence (para 20).* (Penekanan ditambah.)

[59] Dalam negara ini, setiap warganegara berhak kepada hartanya dan ianya dilindungi oleh undang-undang. Di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan yang berkaitan dengan 'Hak kepada Harta' secara tegas dan nyata memperuntukkan bahawa tiada sesiapa boleh dinafikan haknya ke atas harta dan tidak boleh dirampas kecuali secara sah melalui peruntukan undang-undang.

[60] Merujuk kepada kes *Spicon Products Sdn Bhd v Tenaga Nasional Bhd & Anor* [2022] 2 MLJ 721; [2022] 1 LNS 339, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa:

[40] *First, the issue involves a deprivation of property. Article 13(1) of the Federal Constitution guarantees that no person shall be deprived of property save in accordance with law. In the reading and application of this guarantee, there must be propensity to safeguard as opposed to denying that guarantee. Unless and until there are clear express provisions restricting a right of participation in any exercise to deprive property, many relevant laws must be read to allow if not encourage such participation.* The adequacy of any compensation paid for the deprivation may otherwise be compromised. (Penekanan ditambah.)

[61] Dalam kes ini tidak timbul prejudis kepada R2 dan R10. Sekiranya ini benar, wakil R2 dan R10 seharusnya juga boleh membuat permohonan ini kepada mahkamah. Mereka tidak perlu hanya menunggu pemohon untuk berbuat demikian dan hanya mengambil sikap untuk membantah sahaja. Dalam kes ini, R2 dan R10 tidak mengambil sebarang langkah sejak tahun 2020 semasa kes ini didengar di hadapan Pejabat Tanah, mahkamah ini merujuk kepada kes *S Subramaniam & Ors v Inderjit Kaur d/o Karnail Singh & Anor* [1997] 3 MLJ 366; [1997] 3 CLJ 746, di mana mahkamah telah memutuskan bahawa peruntukan sub-s 145(1) Kanun Tanah Negara itu juga terpakai bagi pemegang minoriti:

In my opinion s 145(1)(a) only refers to a situation where it is the holder (or holders) of the minority share who intends to apply to the Land Administrator pursuant to s 145 but one of the co-proprietors had refused to consent to the proposal as required by s 145(1)(e). In such situation, the holder of the minority shares appy to the court under s 145(1)(a).

[62] Perlu dijelaskan bahawa rasional campur tangan mahkamah dalam permohonan pecah bahagian tanah seperti yang diputuskan dalam kes-kes yang disebut sebelum ini adalah demi menjaga prinsip keadilan. Ini kerana hak-hak bagi pemilik bersama tanah mesti dipatuhi dan sentiasa dipatuhi oleh mereka. Maka prinsip-prinsip asas bagi tanah milikan bersama mesti dipatuhi dan dilaksanakan seperti yang disebut dalam sub-s 343(1) Kanun Tanah Negara tentang 'Hak berkenaan kepunyaan bersama' di perenggan (b) Kanun Tanah Negara yang menyebut bahawa:

> 343 Incidents of co-proprietorship
>
> (1) Where any land is vested in two or more persons or bodies as co-proprietors —
>
> (a) ...
>
> (b) they may at any time apply for the partition of the land under Chapter 2 of Part Nine, but, so long as their co-proprietorship continues, shall each be entitled to possession and enjoyment of the whole ...

[63] Adalah jelas bahawa selagi tidak dipecah bahagian, masing-masing adalah berhak secara bersesama untuk memiliki dan menikmati tanah tersebut. Oleh itu, apabila suatu permohonan menamatkan pemilikan bersama dan pelan cadangan dibuat untuk pecah bahagian secara tidak langsung hak bersesama tersebut akan terhenti dan terhad kepada bahagian masing-masing sahaja. Di dalam kes *Sholehan bt Abdullah @ Ahmad dan lain-lain lwn Mohd Nasir bin Abdul Manaf dan lain-lain* [2021] MLJU 1498; [2021] 1 LNS 1266 mahkamah memutuskan bahawa:

> Mahkamah mendapati bahawa bahagian tanah plaintif-plaintif termasuk defendan 4, 5 dan 6 adalah merupakan pegangan yang lebih luas berbanding defendan terbabit. *Mahkamah berpandangan di dalam menentukan keputusan yang lebih adil, maka kepentingan pihak yang memegang majoriti pegangan perlu diberi pertimbangan yang lebih berbanding dengan kepentingan minoriti kecualilah jika ianya dengan nyata menampakkan elemen mala fide di pihak majoriti atau ia difikirkan kepada mahkamah sebagai tidak adil kepada pihak-pihak yang lain.* (Penekanan ditambah.)

[64] Di bawah KTN, R2 dan R10 masih lagi berhak untuk membuat permohonan kepada akses/jalan/lalulalang sepertimana yang terkandung dalam Bahagian 28 KTN secara khususnya di bawah s 388(1) KTN yang secara khusus dan nyata memberikan kuasa kepada pentadbir tanah mewujudkan hak akses/lalu lalang. Di bawah s 388(2) KTN, termaktubnya hak ini hendaklah 'selari dengan tanah dan akan mengikat pemilik-pemilik tanah pada waktu itu'.

[65] Penentuan kepada akses ini oleh pentadbir tanah boleh dilaksanakan melalui kaedah di bawah s 390 KTN dan secara khususnya sub-s 390(3) KTN yang memperuntukkan:

> The Land Administrator, if on holding an enquiry or making an investigation he is satisfied that it is expedient for a private or public right of way to be created, shall make an order creating the right of way.

[66] Sudah tentu dalam membenarkan akses ini, pentadbir tanah masih berkuasa dan mempunyai budibicara untuk menentukan apakah syarat serta batasan dalam membuat perintah tersebut sepertimana yang difikirkan wajar. Mahkamah berpandangan bahawa di peringkat ini mahkamah tidak mempunyai budi bicara untuk mengarahkan pewujudan hak akses tersebut kerana ia jelas merupakan budi bicara penuh pentadbir tanah seperti mana dalam kes *Tan Soo Bing & Ors v Tan Kooi Fook* [1996] 3 MLJ 547. Namun pihak-pihak yang terkilan dengan keputusan pentadbir tanah (jika terdapat permohonan dibuat) boleh merayu keputusan tersebut kepada mahkamah di bawah s 418 KTN.

[67] Akhirnya, mahkamah merakamkan terima kasih kepada peguam-peguam yang bijaksana bagi pemohon, wakil R2 dan R10 dalam membantu mahkamah dengan penyediaan hujahan bertulis dan juga hujahan lisan bagi pendengaran permohonan ini. Mahkamah ini memetik kata-kata dalam kes *Kordial Kor d/o Kundang Singh v EC Controlled Demolition Sdn Bhd & Ors* [2002] 7 MLJ 386, yang memutuskan seperti berikut:

> The conduct and responsibilities of these hardworking advocates and solicitors are governed by the Legal Profession (Practice and Etiquette) Rules, 1978 vide PU (A) 369/78. Foremost and of great importance to remember is this. That the counsel's principal duty is to the court and this would be followed by his duty to his client (*Saipem (M) Sdn Bhd & Anor v AG & P (M) Sdn Bhd (In liquidation) & Ors* [1996] 1 MLJ 239). *My role as a judge is quite simple. It is to adopt an objective stand in order to find out the truth and at the same time to do justice according to law. All I need do is to listen to the evidence as well as listen to the arguments of counsel from both sides. When necessary to clear up any confusion, I am empowered to ask questions of witnesses as well as their counsel* (*Jones v National Coal Board* [1957] 2 QB 55 ; [1957] 2 All ER 155 *(CA)). But of late, some lawyers are not too happy if a judge asks questions [2002] 7 MLJ 386 at 399 to clear up any confusion. All judges ask pertinent questions in the course of adjudicating cases. In the context of this case, I exercised restraint. I merely listened attentively and wrote copiously.* (Penekanan ditambah.)

KESIMPULAN

[68] Akirnya mahkamah ini berpendapat, pihak pemohon, atas imbangan kebarangkalian telah berjaya melepaskan beban pembuktian yang diperlukan untuk kebenaran permohonan ini. Permohonan pemohon dibenarkan atas perintah untuk relif:

(a) berkaitan (a) sehingga (i);

(b) kos ditanggung pihak masing-masing;

A (c) perintah-perintah berkaitan (a) sehingga (i) adalah tertakluk kepada peruntukan sedia ada di bawah KTN 1965 dan yang berkaitan dengan perlaksanaan perintah ini oleh Pentadbir Tanah, Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang; dan

B (d) lampiran A, B, C dan D kepada perintah dalam (k) boleh diubah suai atas persetujuan pihak-pihak di dalam tindakan ini dalam tempoh tiga bulan dari tarikh perintah ini, yang mana sebaliknya, perintah ini adalah kekal.

C *Permohonan dibenarkan tanpa kos.*

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail

D

E

F

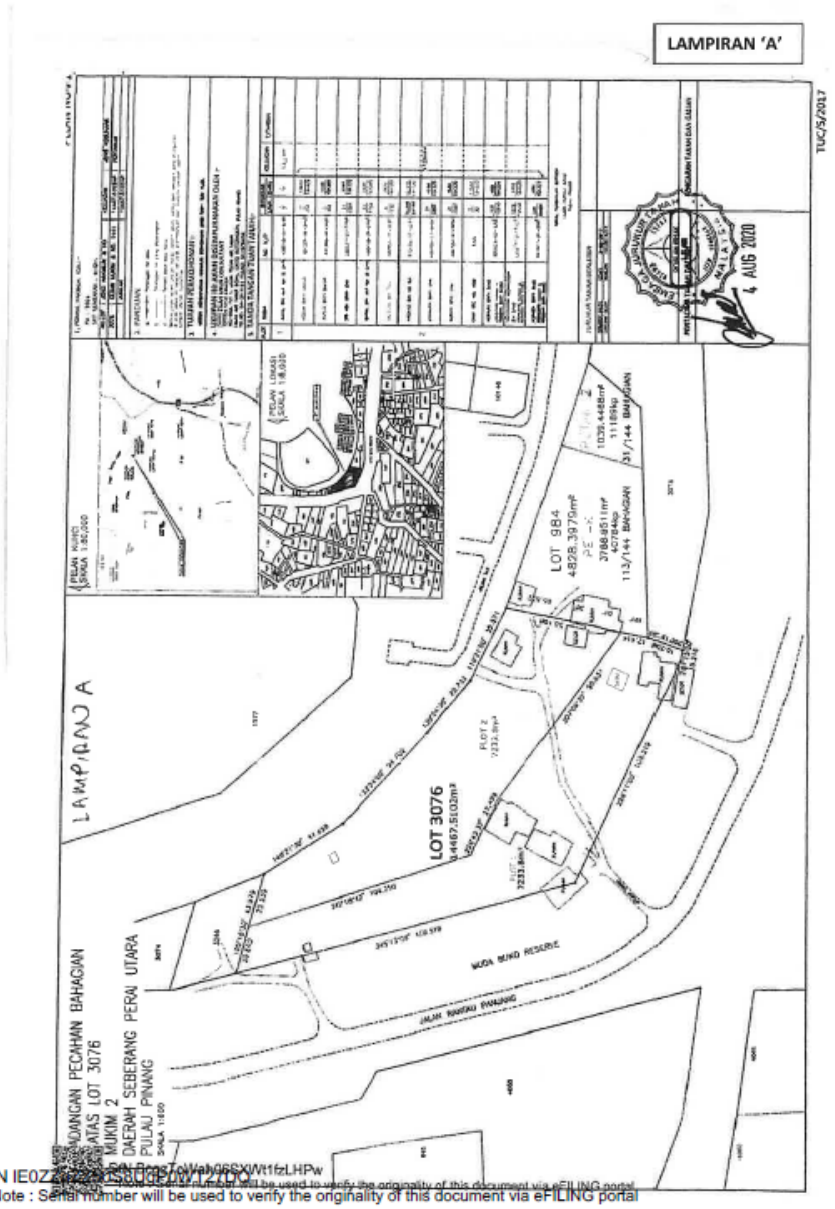
G

H

I

LAMPIRAN

PERMOHONAN DARIPADA PLAINTIF
(LAMPIRAN 'A' HINGGA LAMPIRAN 'D'



S/N IE0ZZ... Verify at https://eFILING.kehakiman.gov.my
*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

A

LAMPIRAN 'B'

LAMPIRAN B, GM1441, Lot 3076, Mukim 02, Seberang Perai Utara, P.Pinang

Plot 1	Plot 2
Ismail Bin Mat Isa@ Cha (No.KP.450718-07-5107) - 1/1 bahagian	Abdolah Bin Cha (No.KP.480922-07-5267) (9920/184320 bhg)
	Arshad Bin Md Isa (No.KP.510428-07-5231) (101396/184320 bhg)
	Chak Bte Md.Akib (11520/184320 bhg)
	Ismail Bin Mat Isa @ Cha (No.KP.450718-07-5107) (9920/184320 bhg)
	Medah Binti Awang (No.KP.181227-07-5142) (15840/184320 bhg)
	Puteh Binti Bakar (No.KP.331205-07-5126) (1440/184320 bhg)
	Siti Asa Binti Cha (No.KP.380531-07-5106) (4960/184320 bhg)
	Rasidah Binti Saad sebagai Pemegang Amanah I bagi pihak Noraini Binti Saad (4851/184320 bhg)
	Rasidah Binti Saad sebagai Pemegang Amanah 2 bagi pihak Mohammad Nizamuddin Bin Saad (9702/184320 bhg)
	Rasidah Binti Saad sebagai Pemegang Amanah 3 bagi pihak Noraiza Binti Saad (4851/184320 bhg)

S/N BcgzToWah06SXWt1frLHPw

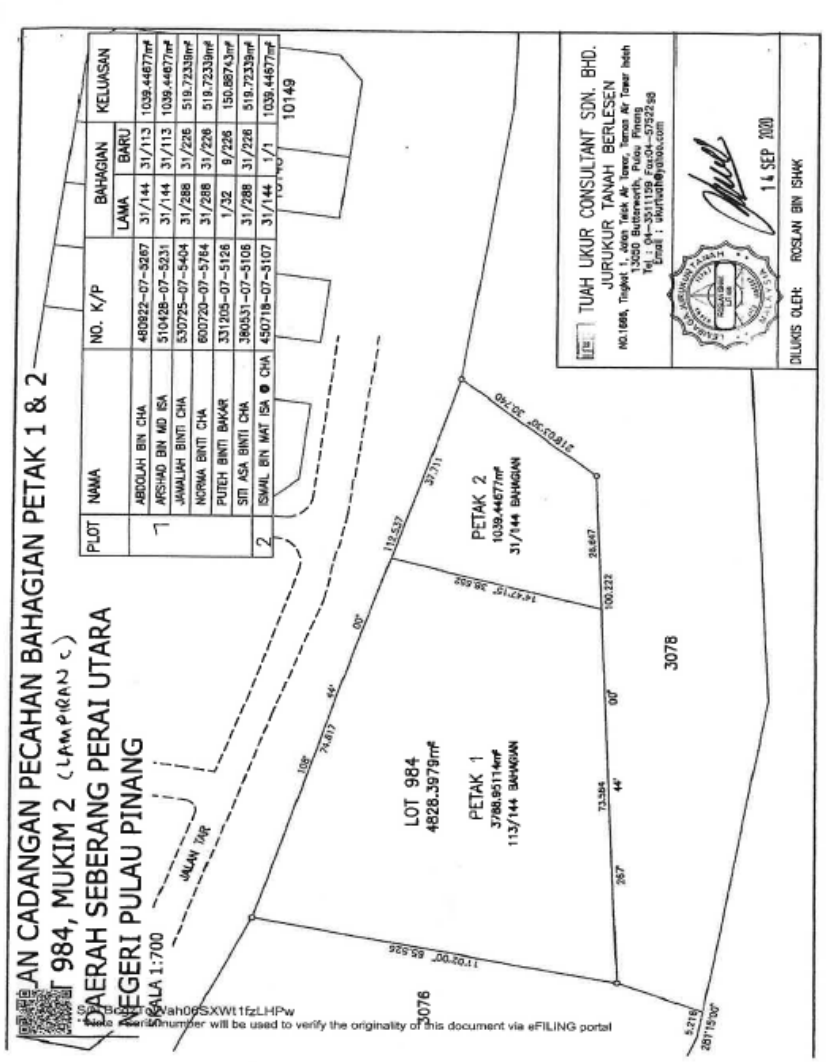
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

B C D E F G H I

A

LAMPIRAN 'C'

B



C

D

E

F

G

H

I

A

LAMPIRAN 'D'

B

LAMPIRAN D, GM144, Lot 984, Mukim 02, Seberang Perai Utara, P.Pinang

Petak 1	Petak 2
Abdolah Bin Cha (31/113bhg) (No.KP.480922-07-5267)	Ismail Bin Mat Isa @ Cha (No.KP.450718-07-5107) - 1/1 bhg
Arshad Bin Md Isa (31/113 bhg) (No.KP.510428-07-5231)	
Jamaliah Binti Cha (31/226 bhg) (No.KP.530725-07-5404)	
Norma Binti Cha (31/266 bhg) (No.KP.660720-07-5764)	
Puteh Binti Bakar (9/226 bhg) (No.KP.331205-07-5126)	
Siti Asa Binti Cha (31/226 bhg) 0.KP.380531-07-5106)	

C

D

E

.SEI

SIN BcgzToWah06SXWt1fzL•HPw

**Note : Serial number Will bć used to verify the originality of this document Via eFILING portal

F

G

H

I

A

AFIDAVIT TAMBAHAN DEFENDAN BERTARIKH 1.12.2022
(Lampiran 'E' hingga 'I')

B

LAMPIRAN 'E'

C

D

E

F

G

H

I

A

LAMPIRAN 'F'

B

C

D

E

F

G

H

E0ZZaZZ50S8UgP0WT27DQ
Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

I

LAMPIRAN 'G'

A

B

C

D

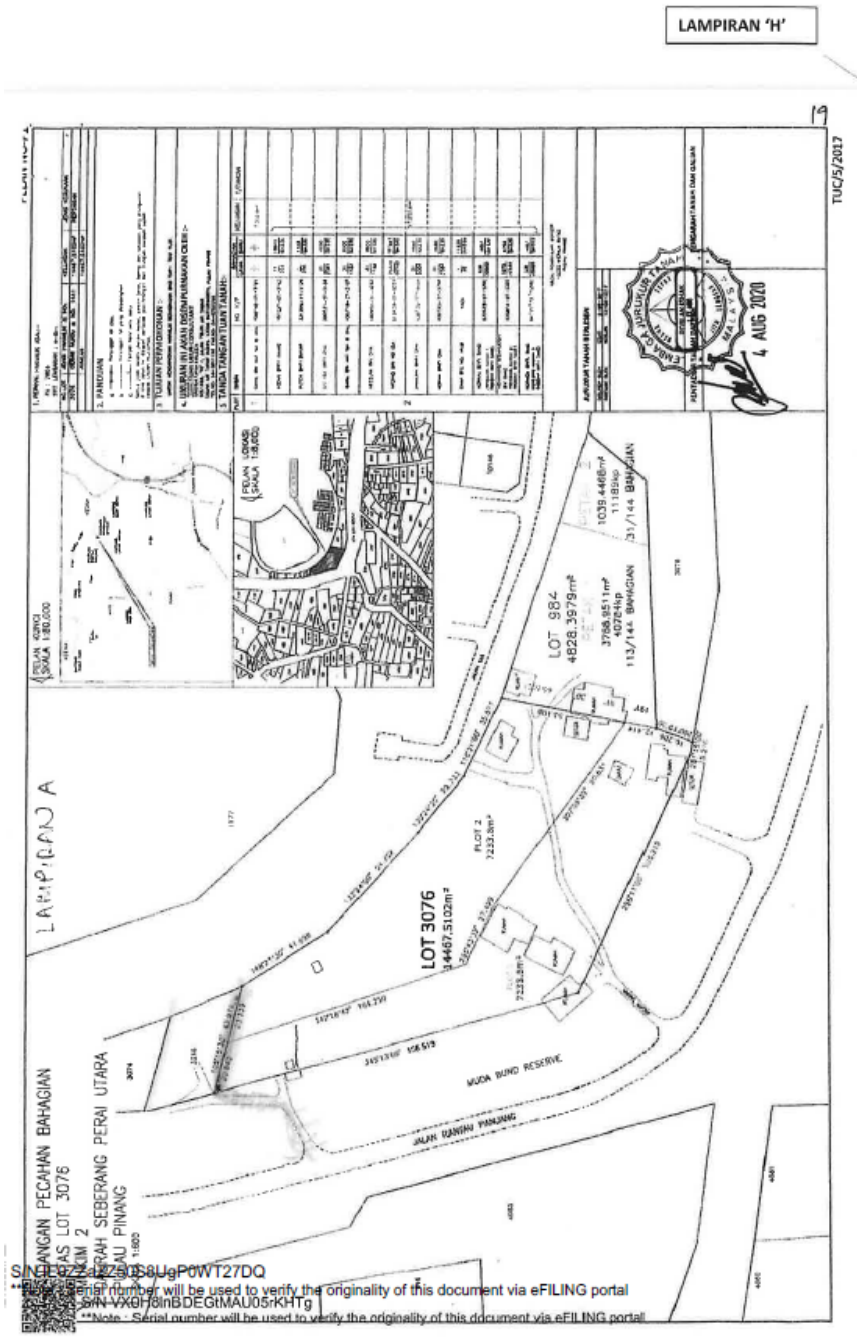
E

F

G

H

I



SINEUZZ4ZZ5QS8UgP0WT27DQ
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal
SINVX0H0InBDEGtMAU05rKHTg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

A

B

C

D

E

F

G

H

I

LAMPIRAN 'I'

PELAN CADANGAN PECAHAN BAHAGIAN PETAK 1 & 2
LOT 984, MUKIM 2 (LAMA PT 2)
DAERAH SEBERANG PERAI UTARA
NEGERI PULAU PINANG
SKALA 1:700

PLOT	NAMA	NO. K/P	BAHAGIAN LAMA	BAHAGIAN BARU	KELUASAN
1	ABDOLAH BIN CHA	480922-07-5267	31/144	31/113	1039.44677m²
	ARSHAD BIN MD ISA	510428-07-5231	31/144	31/113	1039.44677m²
	JAMALIAH BINTI CHA	530725-07-5404	31/288	31/226	519.72339m²
	NORMA BINTI CHA	600720-07-5764	31/288	31/226	519.72339m²
	PUTEH BINTI BAKAR	331205-07-5126	1/32	9/226	150.85743m²
	SITI ASA BINTI CHA	3805.31-07-5106	31/288	31/226	519.72339m²
2	ISMAIL BIN MAT ISA @ CHA	450718-07-5107	31/144	1/1	1039.44677m²
					10149

TUAH UKUR CONSULTANT SDN. BHD.
JURUKUR TANAH BERLESEN
NO.1666, Tingkat 1, Jalan Teluk Air Tawar, Taman Air Tawar Indah
13050 Butterworth, Pulau Pinang
Tel : 04-3911199 Fax:04-5752288
Email : ukurtuah@yahoo.com

14 SEP 2020

DILUKIS OLEH: ROSLAN BIN ISHAK

20

LOT 984
4828.3979m²

PETAK 1
3788.95114m²
113/144 BAHAGIAN

PETAK 2
1039.44677m²
31/144 BAHAGIAN

3078

3076

JALAN TAR

SRVXMRBBDEGtMAU05rKHTg
Note: Certificate number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal